



СПРАВОЧНИК

КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА
ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

3-Е ИЗДАНИЕ

МОСКВА, 09.01.2020 г.



РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА

ПОЛЯКОВ АЛЕКСЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ
Партнер, директор по оценке ООО «АБН-Консалт»,
Оценщик I категории, эксперт СМАО.

РАБОЧАЯ ГРУППА

Салов А. С.
Дронов А. С.
Калужских А. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
ЧАСТЬ № 1 «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ»	13
КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В СПРАВОЧНИКЕ:	14
1. Земельные участки под индустриальную застройку.....	14
2. Земельные участки под коммерческую застройку.....	14
3. Земельные участки под коттеджную застройку.....	14
4. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку.....	14
5. Земельные участки рекреационного назначения.....	14
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ	15
1. Скидка на торг (уторговывание).....	15
2. Передаваемые имущественные права	15
3. Местоположение	15
4. Расположение относительно крупных автодорог	16
5. Рельеф	16
6. Общая площадь	16
7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	16
8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)	17
9. Категория/вид разрешенного использования земель	17
10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	18
11. Срок экспозиции.....	18
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)	19
1. Скидка на торг (уторговывание).....	19
2. Передаваемые имущественные права	19
3. Местоположение	19
4. Расположение относительно красной линии.....	20
5. Общая площадь	20
6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)	21
7. Вид разрешенного использования земель.....	22
8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	22
9. Назначение земельного участка	22
10. Срок экспозиции.....	22
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ	23
1. Скидка на торг (уторговывание).....	23
2. Передаваемые имущественные права	23
3. Местоположение	23
4. Общая площадь	24
5. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной.....	24
6. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	25
7. Вид разрешенного использования земель.....	25
8. Срок экспозиции.....	25
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОТТЕДЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ	26
1. Скидка на торг (уторговывание).....	26
2. Передаваемые имущественные права	26
3. Местоположение	26
4. Наличие подъездных путей	27
5. Близость водоема	27

6.	Наличие леса.....	27
7.	Межевание.....	27
8.	Общая площадь	27
9.	Рельеф	28
10.	Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной.....	28
11.	Вид разрешенного использования.....	29
12.	Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	29
13.	Срок экспозиции.....	29

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, БАЗЫ ОТДЫХА, ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ И Т.Д.)

		30
1.	Скидка на торг (уторговывание).....	30
2.	Передаваемые имущественные права	30
3.	Местоположение	30
4.	Наличие обустроенных подъездных путей.....	31
5.	Близость водоема	31
6.	Наличие леса	31
7.	Общая площадь	31
8.	Рельеф	32
9.	Наличие коммуникаций	32
10.	Категория земель	32
12.	Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	33
11.	Срок экспозиции.....	33

ЧАСТЬ № 2

«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

		34
		35
1.	Специализированные объекты офисного назначения	35
2.	Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	35
3.	Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	35

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

		36
1.	Скидка на торг (уторговывание).....	36
2.	Класс объекта	37
3.	Тип объекта.....	37
4.	Местоположение	37
5.	Удаленность от метро.....	38
6.	Общая площадь	38
7.	Этаж расположения	39
8.	Общее состояние здания	39
9.	Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды,	40
10.	Состав площадей.....	40
11.	Недозагрузка.....	40
12.	Операционные расходы	41
13.	Состав операционных расходов.....	41
14.	Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	42
15.	Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка).....	43
16.	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.....	43
17.	Прибыль предпринимателя.....	43
18.	Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	43
19.	Наличие парковки	43
20.	Срок экспозиции	44

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	45
1. Скидка на торг (уторговывание).....	45
2. Тип объекта.....	45
3. Местоположение	45
4. Удаленность от метро.....	46
5. Особенности местоположения здания.....	46
6. Общая площадь	47
7. Этаж расположения	48
8. Наличие отдельного входа	48
9. Общее состояние здания	48
10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды,	48
11. Состав площадей.....	49
12. Недозагрузка.....	49
13. Операционные расходы	49
14. Состав операционных расходов	49
15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	50
16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)	50
17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	50
18. Прибыль предпринимателя.....	50
19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	50
20. Размер скидки для якорного арендатора.....	51
21. Наличие парковки	51
22. Срок экспозиции.....	51
ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	52
1. Скидка на торг (уторговывание).....	52
2. Тип объекта.....	52
3. Местоположение	52
4. Удаленность от метро.....	53
5. Особенности местоположения здания.....	54
6. Общая площадь	54
7. Этаж расположения	56
8. Наличие отдельного входа	56
9. Общее состояние здания	56
10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды,	56
11. Недозагрузка.....	57
12. Операционные расходы	57
13. Состав операционных расходов	57
14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	57
15. Прибыль предпринимателя.....	58
16. Наличие витринного остекления.....	58
17. Срок экспозиции.....	58
ВЕЛИЧИНА ПОПРАВКИ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	59
ЧАСТЬ № 3 «ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ».....	63
КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ	64
1. Высококласные специализированные объекты складского назначения.....	64
2. Низкокласные объекты производственного и складского назначения.....	64
ВЫСОКОКЛАСНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	65
1. Скидка на торг (уторговывание).....	65

2.	Тип объекта.....	65
3.	Классификация объекта.....	65
4.	Местоположение	66
5.	Общая площадь	66
6.	Материал стен	68
7.	Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)	68
8.	Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер).....	68
9.	Рабочая высота потолка	68
10.	Наличие железнодорожной ветки.....	69
11.	Функциональное назначение помещений в составе складского объекта	69
12.	Недозагрузка	69
13.	Величина операционных расходов	69
14.	Состав операционных расходов.....	69
15.	Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	70
16.	Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)	70
17.	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.....	70
18.	Прибыль предпринимателя	71
19.	Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	71
20.	Срок экспозиции.....	71

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ..... 72

1.	Скидка на торг (уторговывание).....	72
2.	Тип объекта.....	72
3.	Местоположение	72
4.	Общая площадь	73
5.	Наличие отопления	74
6.	Материал стен	74
7.	Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)	75
8.	Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер).....	75
9.	Рабочая высота потолка	75
10.	Наличие железнодорожной ветки.....	75
11.	Физическое состояние объекта	75
12.	Функциональное назначение помещений в составе складского объекта	76
13.	Недозагрузка	76
14.	Величина операционных расходов	76
15.	Состав операционных расходов.....	76
16.	Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации).....	76
17.	Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)	77
18.	Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.....	77
19.	Прибыль предпринимателя	77
20.	Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости	77
21.	Срок экспозиции.....	77

ЧАСТЬ № 4 «КОРРЕКТИРОВКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ОБРАБОТКИ ПУБЛИЧНОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ»..... 78

КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА/ОБРАБОТКИ ПУБЛИЧНОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

79

ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые коллеги!

Коллектив ABN-Group предлагает Вашему вниманию серию специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область). Данное издание является 3-м по счету, при его подготовке мы постарались учесть все пожелания по доработке, которые нами были получены после выхода в свет 1-го и 2-го издания, кроме того, в справочник были добавлены некоторые дополнительные поправки и коэффициенты, которых ранее не было.

Все давно привыкли к существующим на сегодняшний день подобного рода изданиям и активно их используют в своей работе. Однако, при этом мы понимаем, что не могут и не должны к объектам оценки, расположенным, к примеру, на улице Тверской или на Садовом кольце, применяться те же самые поправочные коэффициенты, что и к объектам оценки, расположенным, к примеру, в Екатеринбурге, Владивостоке, Брянске или, тем более, в какой-нибудь деревушке в Тамбовской области. Московский регион уникален, самобытен, не похож ни на один другой субъект в РФ, имеет крайне сложную очень специфическую структуру ценообразования и, как следствие, не должен и не может анализироваться в единой плоскости с другими субъектами и регионами. Он требует самостоятельной скрупулёзной проработки с привлечением мнения исключительно тех специалистов, которые работают в данном регионе знают и чувствуют его. В качестве дополнительного обоснования своей позиции в отношении необходимости разработки специализированного издания для Московского региона, нами был произведен опрос оценщиков, сотрудников залоговых служб банков, ДГИМ и других организаций, использующих в своей работе отчеты об оценке, ведущих деятельность на территории Москвы и Московской области, в результате чего более 80%! опрошенных однозначно высказалось в поддержку нашей инициативы.

В основу справочника положен алгоритм обработки экспертных мнений профессионалов, работающих тем или иным образом с недвижимостью в Московском регионе (дополнительно следует отметить, что в рамках настоящего издания, мы впервые определяем некоторые показатели/коэффициенты на основании обработки обширной выборки предложений, представленных в общедоступных источниках информации). Сбор экспертных мнений осуществлялся посредством заполнения тематических анкет, при определении значений каждого из коэффициентов, отраженного в настоящем справочнике, использовались только те значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) которые совпадали с мнением не менее 70% опрошенных, все прочие значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) признавались «выбросами» и не принимались к обработке.

Для подготовки настоящего издания было обработано более 100 независимых экспертных мнений, при этом обязательным условием для участия в опросе являлась территориальная принадлежность участника анкетирования к Московскому региону, структуру респондентов можно разделить следующим образом:

1. Независимые оценщики – 62 человека;
2. Сотрудники банков – 26 человек (16 банков);
3. Прочие эксперты – 14 человек.

Коллектив ABN-Group выражает искреннюю благодарность каждому эксперту, принявшему участие в подготовке настоящего издания, список экспертов с указанием краткой информации о сфере деятельности (подтверждающей «экспертность» каждого из опрошенных) представлен ниже:

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
1	Леонов П. С.	Генеральный директор	ООО «Леонов и Компания»
2	Лаврентьев Р. Н.	Старший эксперт	ООО «ФБК»
3	Рудакова Е. М.	Оценщик	ООО «Финансовый Альянс»
4	Лопатина Е. М.	Оценщик	ИП Лопатина Е. М.
5	Бобьрь В. В.	Ведущий оценщик	ООО «Инвест Проект»
6	Такоев О. С.	Партнер	ООО «Кушман энд Вэйкфилд»
7	Студило А. М.	Руководитель проектов	АК «Деловой Профиль»
8	Карпенко А. М.	Оценщик	ООО «Оценка-Аудит»
9	Савельев А. В.	Директор по оценке	ООО «Городской Центр Оценки и Консалтинга»
10	Заболотный И. В.	Оценщик	ООО «Центр Экспертиз»
11	Салов А. С.	Менеджер проектов	НАО «Евроэксперт»
12	Семенов О. О.	Оценщик	ООО «Оценка-Аудит»
13	Жуков С. И.	Ведущий оценщик	АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
14	Гольда Е. А.	Начальник управления кадастровой оценки	ООО «МОК-Центр»
15	Кизякин Е. С.	Директор	ООО «МОК-Центр»
16	Кийко Е. Н.	Оценщик	ООО «МОК-Центр»
17	Комисаров Г. А.	Заместитель генерального директора	ООО «Роосконсалтгруп»
18	Курсенко А. В.	Генеральный директор	ООО «Роосконсалтгруп»
19	Попова В. А.	Оценщик	ООО «Роосконсалтгруп»
20	Мусатов И. А.	Оценщик	ООО «Компас»
21	Шаповалов И. Г.	Руководитель проектов	ООО «Компас»
22	Горячева О. В.	Генеральный директор	ООО «Идеал»
23	Лиходькин Д. А.	Генеральный директор	ООО «Оценочная компания Мнение»
24	Саргсян Э. С.	Генеральный директор	ООО «Центр Экспертизы и Страхования «Империя»
25	Тихенко Е. В.	Оценщик	ООО «Митра Групп»
26	Попова Д. М.	Консультант	ЗАО «Российская Оценка»
27	Салман З. Х.	Заместитель генерального директора	ЗАО «Российская Оценка»
28	Курочкин П. Ю.	Генеральный директор, оценщик 1 категории	ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ»
29	Павлов К. А.	Руководитель отдела по работе с ключевыми клиентами	ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ»
30	Костюченко А. Ю.	Оценщик	ООО «КонТраст»
31	Токарева О. Н.	Оценщик	ООО «Оценка-Аудит»
32	Свительская М. А.	Руководитель проектов по оценке	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
33	Астафьева О. С.	Заместитель директора по оценке	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
34	Горислов И. А.	Генеральный директор	ООО «ГОРОДСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»
35	Федоров Е. В.	Управляющий, оценщик	ООО «Современные технологии консалтинга»
36	Фоменко С. А.	Ведущий оценщик	ООО «Компас»
37	Волобуева Е. И.	Оценщик	ООО «Компас»

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
38	Пугачева Е. М.	Оценщик	ООО «Компас»
39	Ларичева Н. С.	Оценщик	ООО «Компас»
40	Ильинова Т. В.	Оценщик	ООО «Компас»
41	Тишков А. А.	Генеральный директор	ООО Группа Компаний «Эксперт»
42	Маслов Д. И.	Оценщик	ООО «Инвест Проект»
43	Кемаева О. В.	Оценщик	ИП Кемаева О.В.
44	Максаков К. А.	Оценщик	ИП Максаков К.А.
45	Абдуллин А. Р.	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
46	Купцова Ю. С.	Оценщик отдела кадастровой оценки	ООО «АБН-Консалт»
47	Дронов А. С.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
48	Зайцев М. А.	Оценщик отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
49	Калужских А. П.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
50	Касьяненко Т. К.	Руководитель отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
51	Никифоров С. А.	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
52	Ким Е. Г.	Руководитель отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
53	Яковлев А. Г.	Оценщик отдела оспаривания кадастровой стоимости	ООО «АБН-Консалт»
54	Поляков А. В.	Директор по оценке	ООО «АБН-Консалт»
55	Терентьева А. В.	Оценщик отдела бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
56	Дробитько В. В.	Руководитель отдела оспаривания кадастровой стоимости	ООО «АБН-Консалт»
57	Акмулина И. Н.	Оценщик отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
58	Оськин В. Н.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
59	Богатырев А. С.	Оценщик отдела кадастровой оценки	ООО «АБН-Консалт»
60	Салманов Т. Э.	Специалист отдела оценки активов	ООО «АБН-Консалт»
61	Красавин П. А.	Оценщик отдела оценки бизнеса	ООО «АБН-Консалт»
62	Мельникова О. В.	Старший оценщик	ООО «АБН-Консалт»
63	Соколовская Е. А.	Руководитель группы по работе с банковским сектором	ООО «АБН-Консалт»
64	Хованская Д. Ю.	Руководитель отдела закупок	ООО «АБН-Консалт»
65	Никитин Д. О.	Специалист отдела закупок	ООО «АБН-Консалт»
66	Бобырев М. Ю.	Генеральный директор	ООО «АБН-Консалт»
67	Кудрин А. А.	Партнер, финансовый директор	ООО «АБН-Консалт»
68	Васюкова Н. Н.	Заместитель руководителя сектора по работе с государственными корпорациями	ООО «КорпоратФинанс»
69	Дергачев П. В.	Генеральный директор	ООО «КорпоратФинанс»
70	Киткина А. В.	Менеджер группы сопровождения	ООО «КорпоратФинанс»
71	Валеева А. Т.	Менеджер группы сопровождения	ООО «КорпоратФинанс»
72	Кутузова О. С.	Ведущий специалист департамента развития бизнеса	ООО «КорпоратФинанс»

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
73	Кузнецов П. О.	Руководитель проектов	ООО «КорпоратФинанс»
74	Наумец А. А.	Менеджер отдела развития	ООО «КорпоратФинанс»
75	Мирошниченко С. С.	Менеджер по развитию бизнеса	ООО «КорпоратФинанс»
76	Мальцев Т. А.	Менеджер отдела развития	ООО «КорпоратФинанс»
77	Шмейлин Д. О.	Начальник отдела залогового обеспечения	АО ТЭМБР-БАНК
78	Юхименко Д. В.	Главный специалист Отдел по работе с залогами клиентов малого и среднего бизнеса Департамент корпоративного кредитования и кредитования малого и среднего бизнеса	АО Кредит Европа Банк
79	Хахимов И. Р.	Начальник Управления экспертизы залогов	ПАО АК БАРС БАНК
80	Мальшев С. В.	Руководитель отдела оценки залогового имущества департамента корпоративных кредитных рисков	ПАО Росбанк
81	Котова А. Л.	Кредитный инспектор Среднерусский банк	ПАО Сбербанк
82	Котов С. А.	Территориальный менеджер Департамент по работе с клиентами машиностроения	ПАО Сбербанк
83	Баринова Ю. Д.	Залоговый специалист	ПАО Сбербанк
84	Паников А.В.	Залоговые операции, в том числе, оценка для целей залога, учета, реализации	АО АКБ «Международный финансовый клуб»
85	Дронов А. М.	Начальник отдела залоговых операций	АО АКБ «Международный финансовый клуб»
86	Давыдов С. С.	Заместитель начальника отдела по работе с юридическими лицами Департамента по работе с просроченной задолженностью и мониторингу залогов	АО МС Банк Рус
87	Головин М. С.	Главный менеджер	ПАО Росбанк
88	Абрамова К. С.	Главный менеджер по работе с малым бизнесом	ПАО Росбанк
89	Кузнецова И. Е.	Заместитель начальника отдела кредитного анализа	ПАО Росбанк
90	Саркисов К. А.	Начальник отдела по работе с клиентами малого бизнеса Московского региона	ПАО Росбанк
91	Королёв В. С.	Ведущий менеджер	ПАО Росбанк
92	Кудерцев А. А.	Главный специалист	АКБ Ланта-Банк (АО)
93	Камалова Д. Ш.	Главный экономист-аналитик	ПАО АК БАРС БАНК
94	Катаева М. А.	Начальник Отдела залогов	АКБ ПЕРЕСВЕТ (ПАО)
95	Ковалева Т. В.	Главный специалист	АО АБ «РОССИЯ»
96	Зорина Е. Ю.	Начальник отдела залогов	ПАО АКБ Авангард
97	Идрисов Р. А.	Начальник управления	АО Социнвестбанк
98	Гавшин Е. В.	Начальник управления по работе с залогами	Банк СОЮЗ (АО)
99	Баринов О. В.	Начальник отдела оценки	Банк СОЮЗ (АО)
100	Кириллов А. А.	Начальник Залоговой службы	АО КБ «РУСНАРБАНК»

№ П/П	ФИО	ДОЛЖНОСТЬ	ОРГАНИЗАЦИЯ
101	Цапелик Е. В.	Руководитель направления Отдела оценки	ПАО МКБ
102	Додонов Д. А.	Главный экономист	АО АКБ «Новикомбанк»

Сбор экспертных мнений осуществлялся в октябре-ноябре 2019 года, значения корректировочных коэффициентов отражают ситуацию рынка недвижимости по состоянию на 4-й квартал 2019 года.

На нашем сайте (www.abn-consult.ru) в специальном разделе «СПРАВОЧНИК» или по электронной почте (info@abn-consult.ru) каждый может оставить свои критические замечания, пожелания и предложения по его доработке, кроме того, свое мнение по набору и составу корректировок можно изложить посредством заполнения анкеты, которая ляжет в основу подготовки очередной версии справочника. Нам очень важно мнение каждого, и мы обязательно к нему прислушаемся и учтем при подготовке следующего издания.

Успехов в профессиональной сфере, коллектив ABN-Group!

ВНИМАНИЕ!

ООО «АБН-Консалт» обладает исключительным правом на данный справочник.

Не допускается полное или частичное копирование, воспроизведение, перевод или другая обработка материалов без указания ссылки на справочник.

Распространение и тиражирование справочника, без предварительного письменного согласия ООО «АБН-Консалт», преследуется по закону!

ЧАСТЬ № 1

«ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО
НАЗНАЧЕНИЯ»

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В СПРАВОЧНИКЕ:*

*в рамках данного исследования не рассматривались земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования

1. Земельные участки под индустриальную застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

2. Земельные участки под коммерческую застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под офисно-торговые объекты	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Земельные участки под объекты гостиничного типа	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей)

3. Земельные участки под коттеджную застройку**

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под коттеджную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями

** в рамках настоящего исследования в данный сегмент не включаются выделенные под конкретного правообладателя земельные участки под размещение индивидуальных жилых домов (в том числе дачных либо садовых домов) площадью менее 5 000 кв. м

4. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под многоэтажную жилую застройку	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома

5. Земельные участки рекреационного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки рекреационного назначения	Земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения. В состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,46%	7,3%	15,40%

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,08	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,14	1,07	1,19

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,01	0,94	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,14	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,18
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,07	1,19

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно крупных автодорог

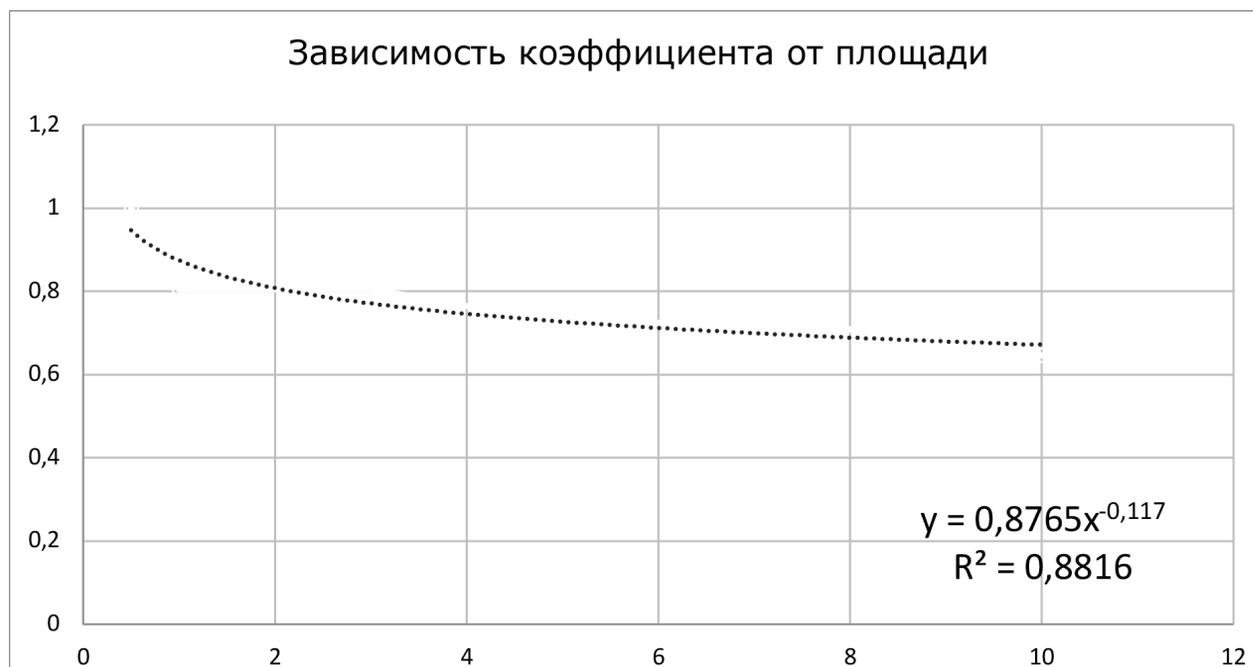
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,16	1,09	1,25

5. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,14	1,08	1,20

6. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,11	1,24	1,38	1,56
	0,5-1	0,90	1,00	1,12	1,24	1,41
	1-5	0,80	0,89	1,00	1,11	1,26
	5-10	0,72	0,80	0,90	1,00	1,13
	>10	0,64	0,71	0,80	0,88	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,11	1,07	1,17

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,10

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,21	1,09	1,32

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,04	1,15

9. Категория/вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,15	1,07	1,23

10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,15	1,08	1,30
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,02	0,95	1,11

11. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под индустриальную застройку	5	4	6

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,7	5,42	13,22

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,06	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,10	1,05	1,21

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,95	1,10

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,13	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,05	1,10
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,19

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,09	1,06	1,17

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

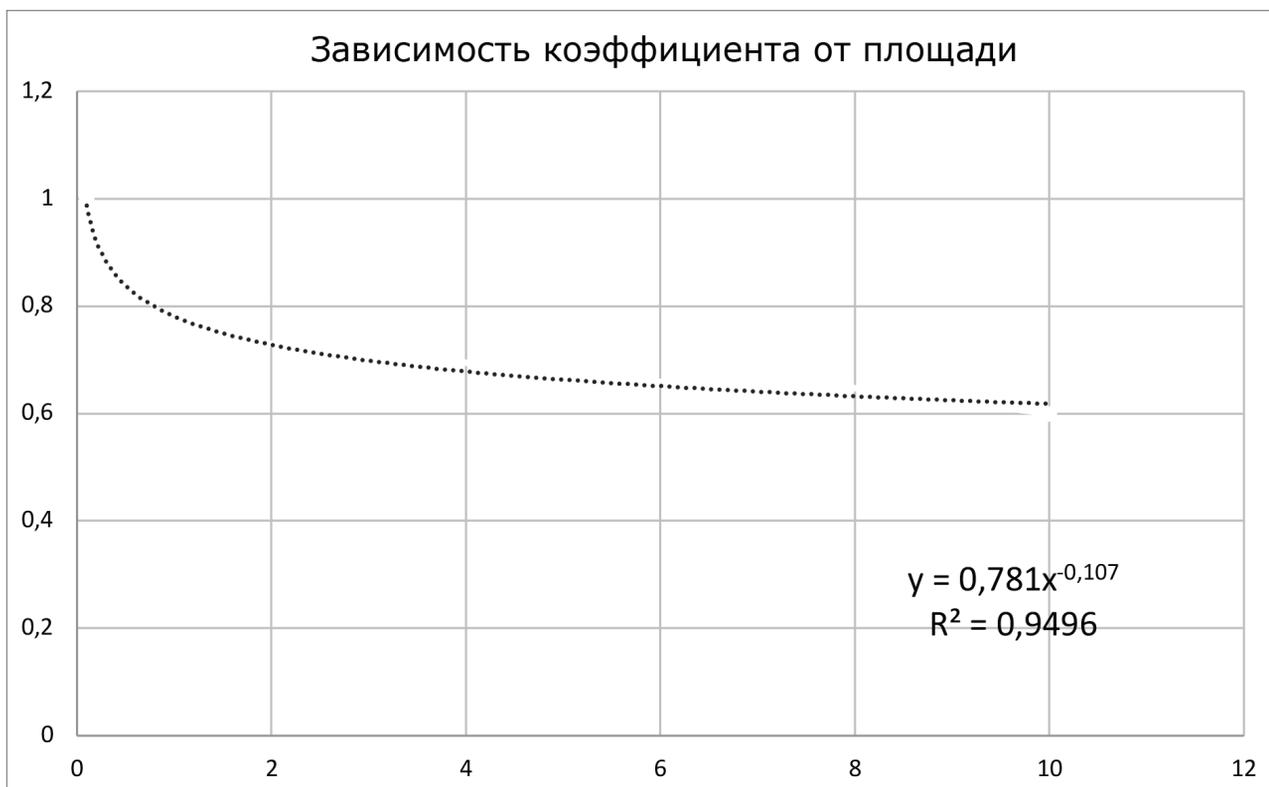
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,18	1,10	1,31
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,08	0,95	1,16

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,10	1,22	1,36	1,53	1,72
	0,1-0,5	0,91	1,00	1,11	1,23	1,39	1,56
	0,5-1	0,82	0,90	1,00	1,11	1,25	1,40
	1-5	0,74	0,81	0,90	1,00	1,13	1,27
	5-10	0,65	0,72	0,80	0,88	1,00	1,12
	>10	0,58	0,64	0,71	0,79	0,89	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,13	1,09	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,10
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,05	1,15

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,06	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,04	1,15

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,09	1,06	1,12

7. Вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «офисное назначение»	1,11	1,06	1,15
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «гостиницы»	1,13	1,05	1,20

8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,20	1,09	1,38
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,05	0,96	1,16

9. Назначение земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории и/или с невозможностью использования под профильную застройку	2,40	1,4	3,2

10. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под коммерческую застройку	4	2	6

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под многоэтажную жилую застройку – участки для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,68	5,12	15,42

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,13	1,07	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,17

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,12	1,06	1,18

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

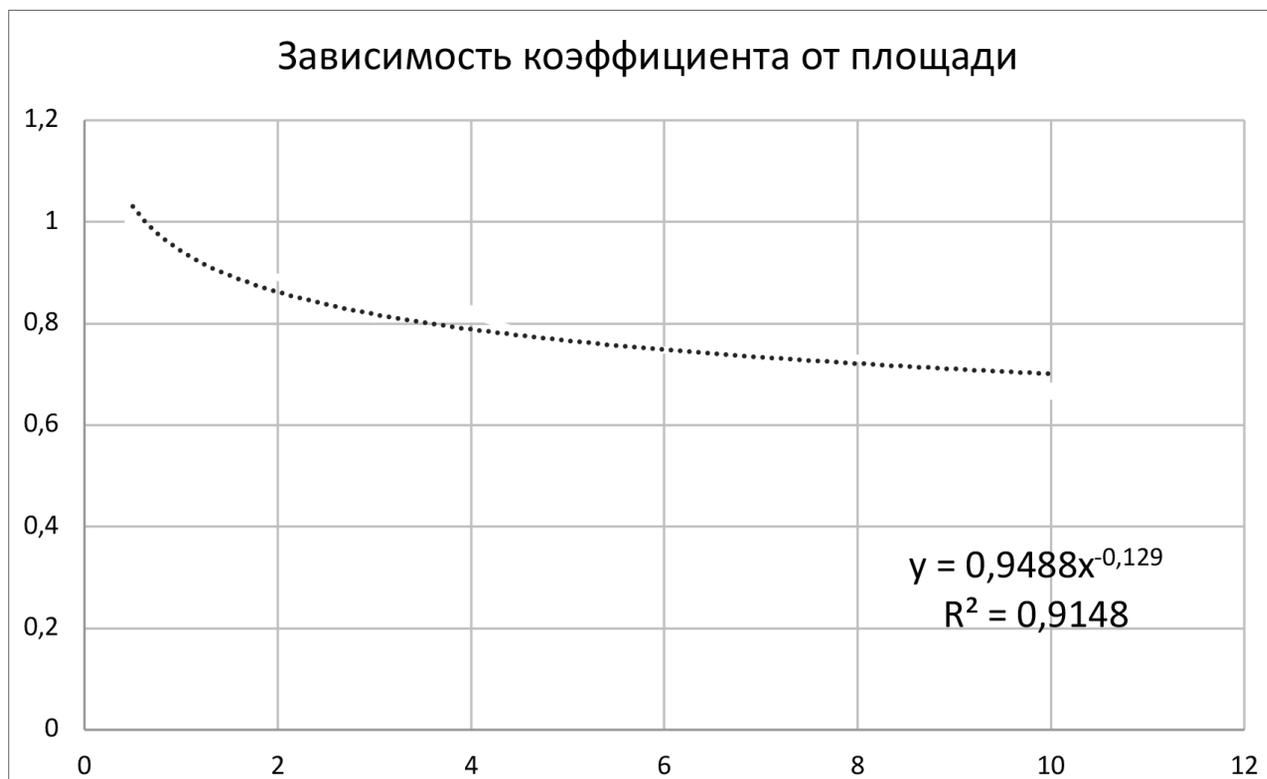
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,16	1,06	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,07	1,18

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-3	3-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,09	1,20	1,34	1,49
	0,5-3	0,92	1,00	1,10	1,23	1,37
	3-5	0,83	0,91	1,00	1,12	1,24
	5-10	0,74	0,81	0,89	1,00	1,11
	>10	0,67	0,73	0,80	0,90	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

5. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,13	1,07	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,06	1,14
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,09	1,07	1,15

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,04	1,10
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,09	1,06	1,14

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,07	1,04	1,09

6. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,20	1,09	1,32
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,07	0,94	1,16

7. Вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под многоэтажную жилую застройку» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «индивидуальная жилая застройка»	1,17	1,12	1,21

8. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под многоэтажную жилую застройку	6	4	8

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОТТЕДЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под коттеджную застройку – участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,97	6,61	13,25

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,06	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,13	1,06	1,17

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,13	1,06	1,21

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,04	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,12	1,05	1,19

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Наличие подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,13	1,08	1,20

5. Близость водоема

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,21	1,09	1,30

6. Наличие леса

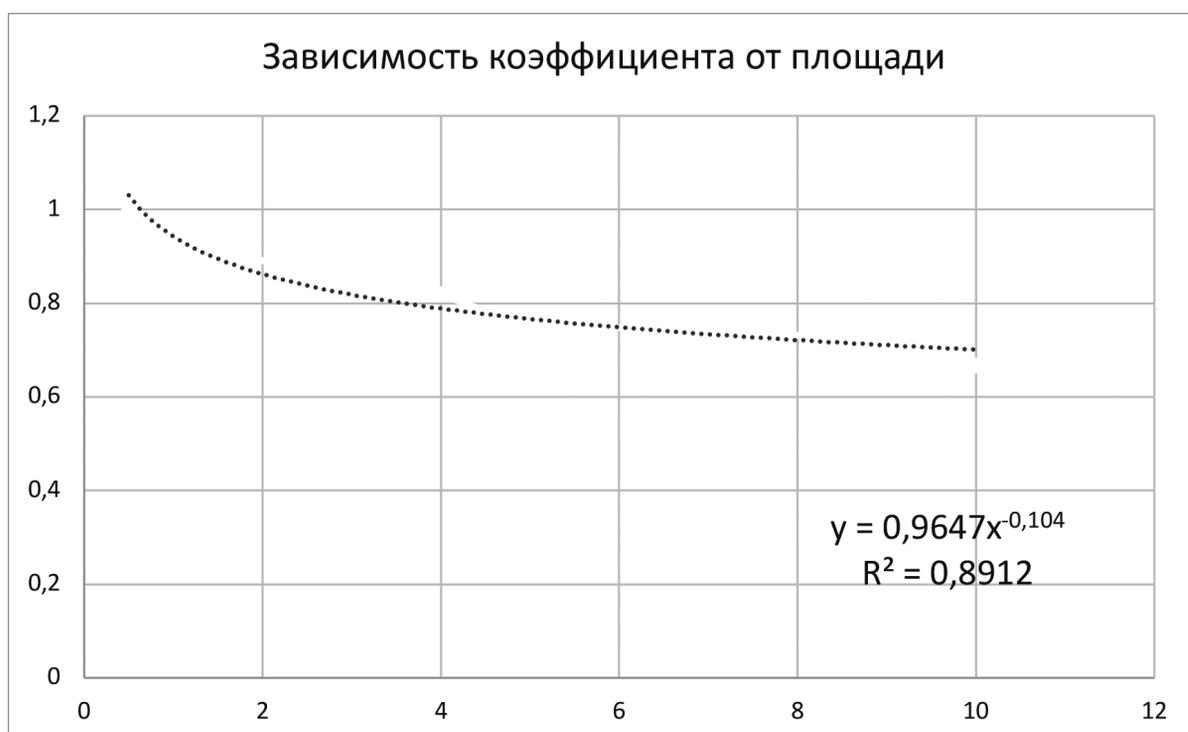
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих многолетний лесной массив на участке, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих многолетнего лесного массива	1,19	1,10	1,30

7. Межевание

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены размежеванного земельного участка, к удельной цене аналогичных неразмежеванных земельных участков	1,14	1,06	1,22

8. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		0,5-1	1-5	5-10	10-20	>20
	0,5-1	1,00	1,10	1,21	1,36	1,49
	1-5	0,91	1,00	1,10	1,23	1,36
	5-10	0,83	0,91	1,00	1,12	1,23
	10-20	0,74	0,81	0,89	1,00	1,10
	>20	0,67	0,74	0,81	0,91	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

9. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,21	1,11	1,25

10. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,13	1,07	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,09	1,06	1,26

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,08	1,06	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,07	1,04	1,13

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,08	1,07	1,12

11. Вид разрешенного использования

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ДНП (дачное некоммерческое партнерство)» / «СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество)»	1,17	1,11	1,24
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ЛПХ (личное подсобное хозяйство)», «КФХ (крестьянское фермерское хозяйство)»	1,14	1,04	1,25

12. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,25	1,10	1,39
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,07	1,02	1,13

13. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под коттеджную застройку	5	3	7

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНАТОРИИ, ПРОФИЛАКТОРИИ, БАЗЫ ОТДЫХА, ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ И Т.Д.)

Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д.) – участки, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения, в состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	14,96	7,59	22,11

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,04	1,19
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,08	1,07	1,14

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	0,95	1,11

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,11	1,08	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,21

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Наличие обустроенных подъездных путей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	1,10	1,07	1,16

5. Близость водоема

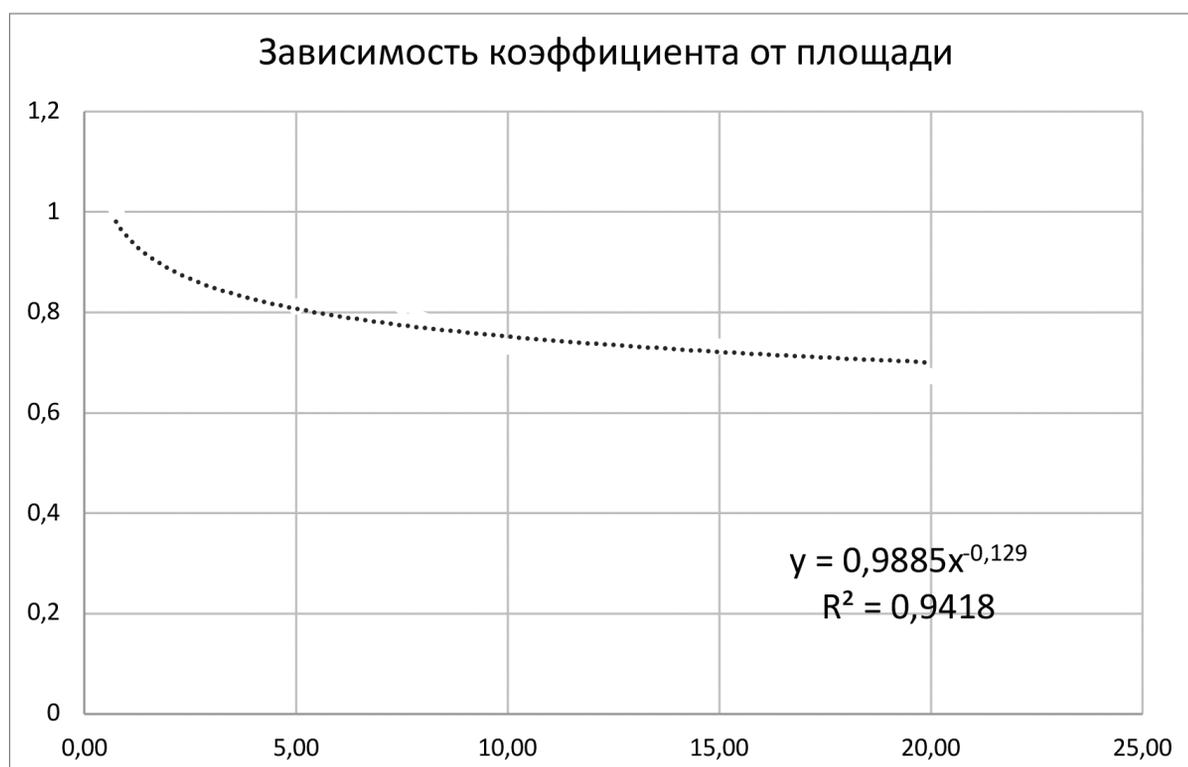
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,20	1,14	1,25

6. Наличие леса

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	1,20	1,10	1,28

7. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		<1	1-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,15	1,27	1,43
	1-5	0,87	1,00	1,10	1,24
	5-10	0,79	0,91	1,00	1,13
	>10	0,70	0,80	0,88	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

8. Рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,13	1,07	1,15

9. Наличие коммуникаций

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,11	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,11	1,05	1,22

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,09
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,12

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,08	1,07	1,12

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,15	1,05	1,33

12. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,24	1,10	1,32
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,09	1,04	1,16

11. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки рекреационного назначения	6	4	8

ЧАСТЬ № 2
**«ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ
ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Специализированные объекты офисного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны (отдельная, или, как «офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения»)

2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мега моллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисные объекты класса «А»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «В»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «С» и ниже*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны (отдельная, или, как «офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения»)

Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особые конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	9,22	6,24	12,63
Офисные объекты класса «В»	9,98	6,82	12,96
Офисные объекты класса «С» и ниже	12,67	7,26	17,91
Офисные особняки	11,11	5,25	18,32

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	7,08	5,21	10,20
Офисные объекты класса «В»	8,16	5,72	11,93
Офисные объекты класса «С» и ниже	10,21	6,24	15,88
Офисные особняки	9,68	5,66	14,19

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,16	1,09	1,24

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,07	0,98	1,15

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,11

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,03	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,08	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,06	1,19

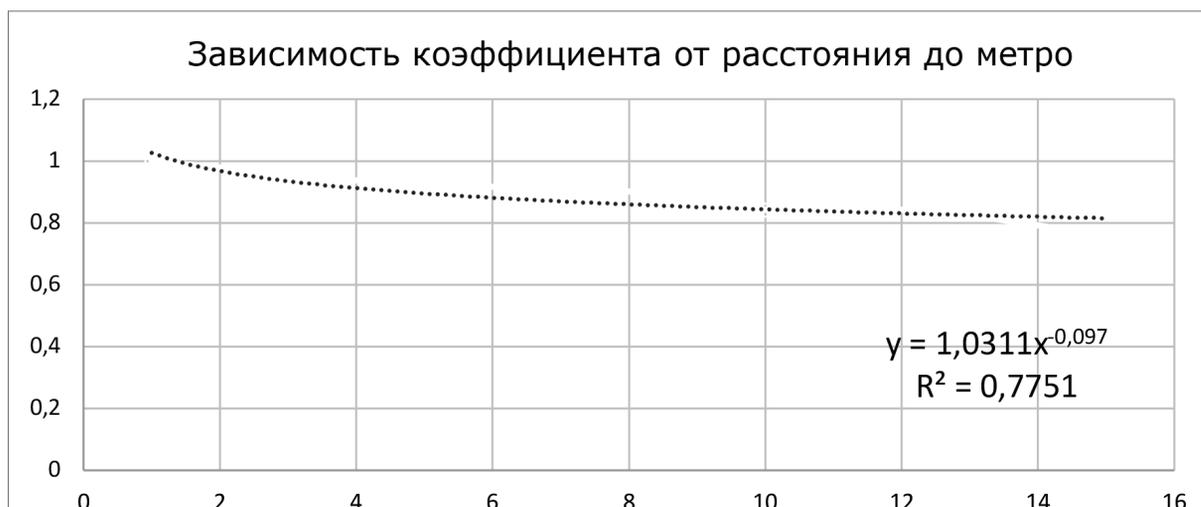
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,15	1,04	1,26

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,10	1,22	1,37
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,11	1,24
	от 10 до 15 мин	0,82	0,90	1,00	1,12
	В транспортной доступности	0,73	0,80	0,89	1,00

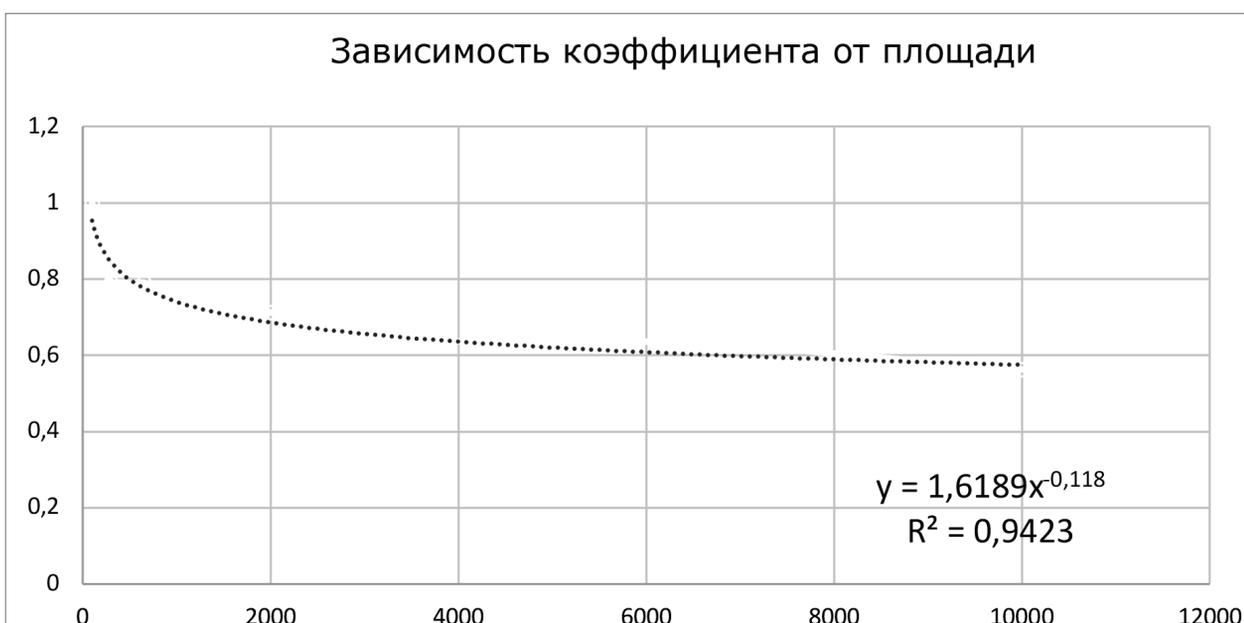


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,15	1,30	1,46	1,64	1,84
	100-300	0,87	1,00	1,13	1,27	1,43	1,60
	300-1000	0,77	0,88	1,00	1,12	1,27	1,42
	1000-3000	0,69	0,79	0,89	1,00	1,13	1,27
	3000-10000	0,61	0,70	0,79	0,88	1,00	1,12
	10000 и более	0,54	0,62	0,71	0,79	0,89	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100-300	300-1000	1000 И БОЛЕЕ
<100		1,00	1,13	1,29	1,44
100-300		0,88	1,00	1,14	1,28
300-1000		0,78	0,88	1,00	1,12
1000 и более		0,69	0,78	0,89	1,00

* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,22	1,12	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,07	1,04	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,09	1,04	1,13

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,09	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,08	1,30

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,06	1,15
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,07	1,19

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,80	0,92
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,83	0,80	0,89
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,72	0,60	0,81
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных особняков	0,73	0,62	0,83

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,50	1,32	1,85
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,02	1,85	2,69

11. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисных объектов класса «А»	12,10	10,38	17,40
Величина недогрузки офисных объектов класса «В»	10,21	9,15	17,85
Величина недогрузки офисных объектов класса «С»	12,09	10,28	16,82
Величина недогрузки офисных особняков	13,11	10,12	17,11

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисных объектов класса «А»	15,06	12,75	22,84
Величина недогрузки офисных объектов класса «В»	15,37	11,83	23,14

Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	16,05	13,65	18,66
Величина недозагрузки офисных особняков	15,75	10,57	20,22

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,88	18,10	25,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,63	18,02	25,16
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,11	19,09	29,22
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,90	18,89	28,77

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	18,45	16,21	25,01
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	18,35	16,64	25,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	19,18	18,36	29,55
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	18,56	17,03	16,55

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	14
Итого	100

б) Офисные объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8

Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	13
Итого	100

в) Офисные объекты класса «С»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	7
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	13
Итого	100

г) Офисные особняки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	8
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	12
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,18	9,59	12,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	10,90	9,70	12,98
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	12,60	11,80	15,93
Коэффициент капитализации офисных особняков	11,93	9,96	14,14

б) Офисные объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	10,94	9,60	11,94
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	12,40	10,62	14,02

Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,95	11,40	16,11
Коэффициент капитализации офисных особняков	13,16	10,52	15,31

15. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,90	0,62	1,20
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,70	0,50	1,05

16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,32	0,25	0,40
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,22	0,15	0,34

17. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных в пределах МКАД	37,11	25,18	39,23
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство, для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,66	20,30	30,51

18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,10	1,03	1,20
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД	1,15	1,05	1,29

19. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,08	1,03	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,08	1,06	1,15

* под обустроенным парковочным пространством и может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей офисных объектов без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты офисного назначения	6	4	8

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,08	1,02	1,14

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,20

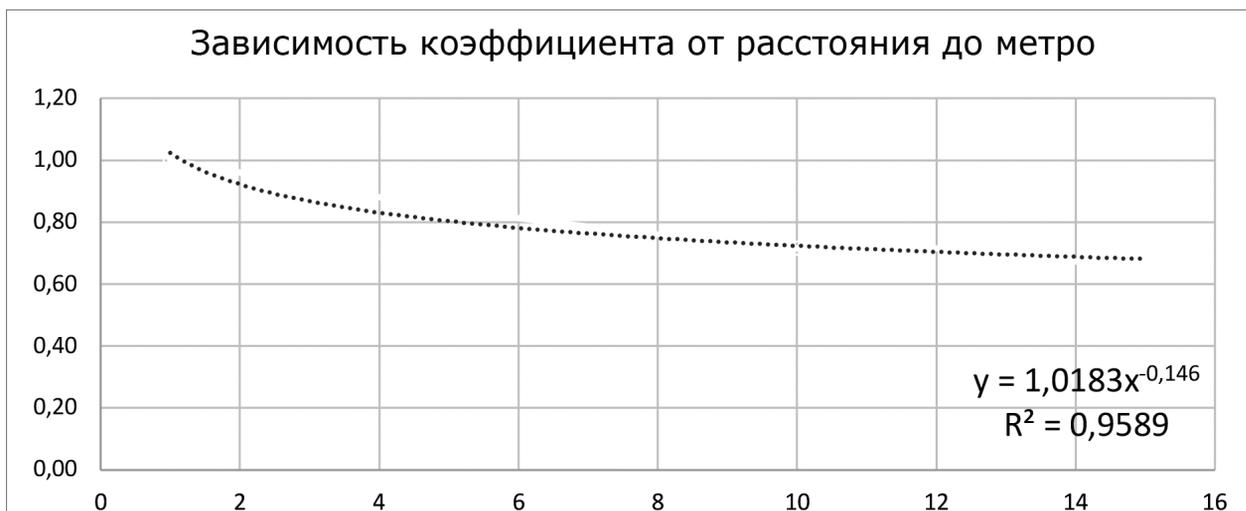
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,03	1,14

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,53
	до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,27
	от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,18
	от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,10
	В транспортной доступности	0,66	0,79	0,85	0,91	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

5. Особенности местоположения здания

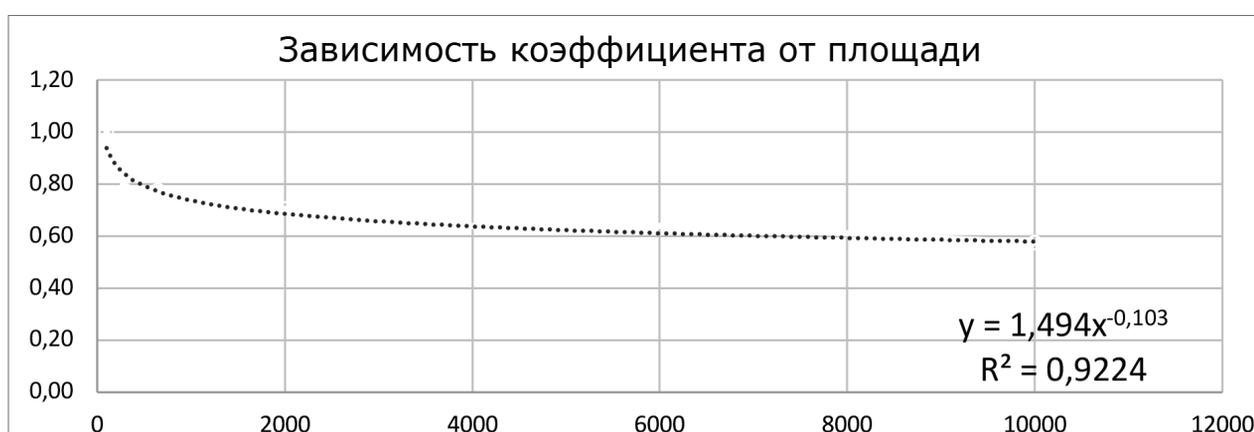
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,20	1,14	1,33

Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,15	1,10	1,22
--	------	------	------

6. Общая площадь*

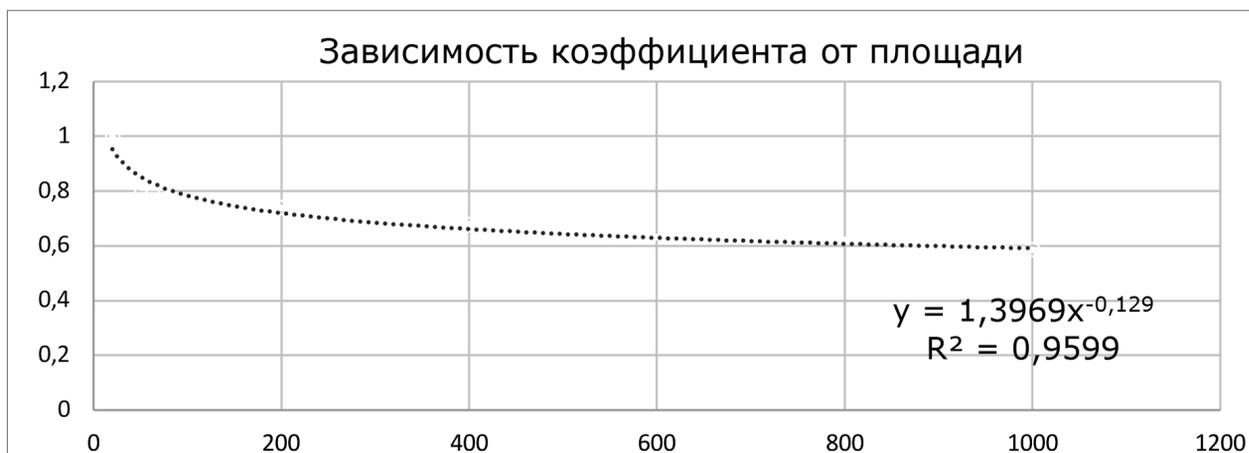
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					10000 И БОЛЕЕ
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	
	<100	1,00	1,15	1,30	1,43	1,56	1,73
	100-300	0,87	1,00	1,13	1,25	1,36	1,51
	300-1000	0,77	0,88	1,00	1,10	1,20	1,33
	1000-3000	0,70	0,80	0,91	1,00	1,09	1,21
	3000-10000	0,64	0,74	0,83	0,92	1,00	1,11
	10000 и более	0,58	0,66	0,75	0,83	0,90	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50 - 100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,63	1,74
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,45	1,56
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,31	1,40
	100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,18	1,26
	300-500	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,07	1,15
	500-1000	0,61	0,69	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07
	1000>	0,57	0,64	0,71	0,79	0,87	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,30	1,21	1,44

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,30

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,21

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,11	1,25

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади («коридорный коэффициент»)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) - «коридорный коэффициент»	0,83	0,72	0,95

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,53	1,45	1,95
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,85	1,60	2,30

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	14,71	8,51	19,47
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	16,75	9,61	22,15

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15

Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
ИТОГО	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,54	9,22	12,75
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,38	10,53	14,75

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	0,75	0,62	1,22
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,68	0,46	1,09

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,26	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,29	0,18	0,39

18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	46,12	30,08	55,23
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	30,60	22,35	38,58

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,06	1,16

20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,75	1,11	2,18

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,12	1,08	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,07	1,19

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	5	3	7

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,06	09,22	12,70
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	8,52	06,92	13,56

2 Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,09	1,02	1,12

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

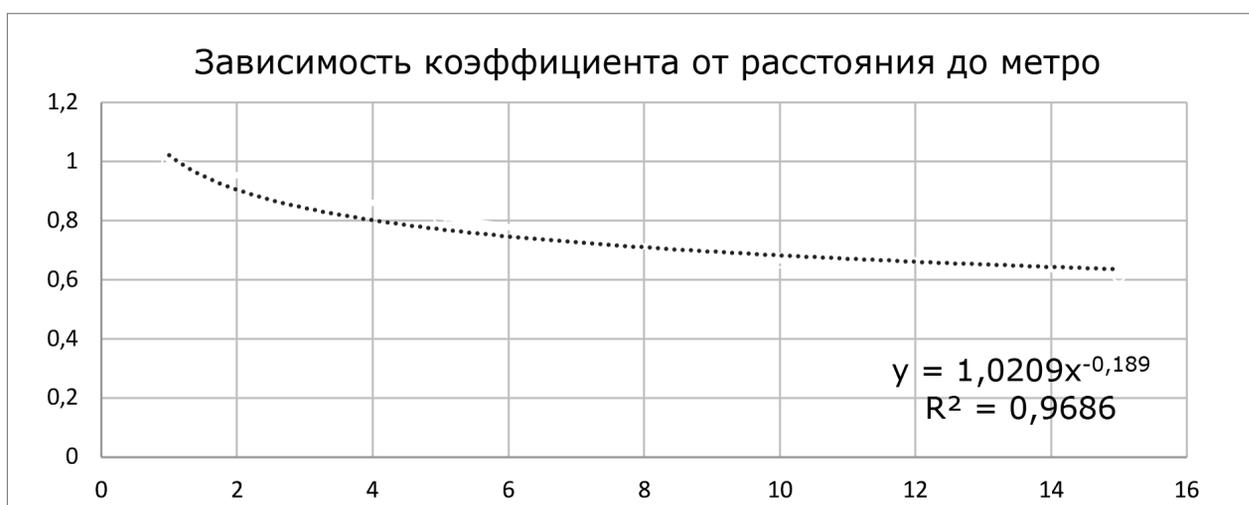
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,11	1,06	1,21

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68
	до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,24	1,34
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

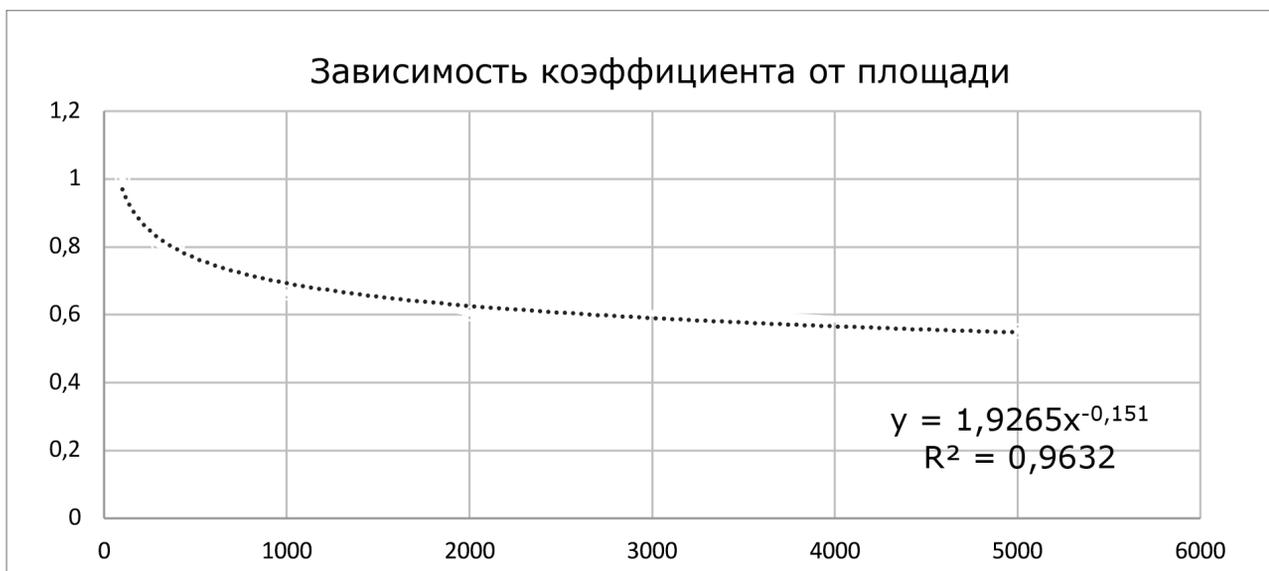
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,20	1,15	1,32
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,07	1,20

6. Общая площадь*

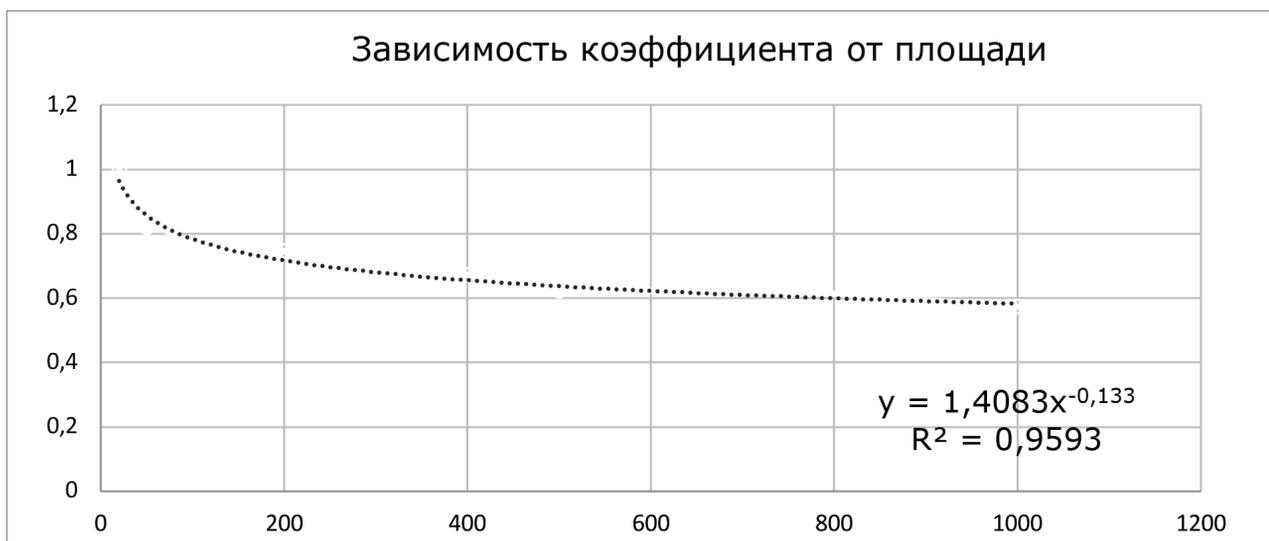
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500- 1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,27	1,39	1,55	1,68	1,84
	100 - 300	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36	1,48	1,62
	300 - 500	0,79	0,90	1,00	1,10	1,22	1,33	1,46
	500- 1000	0,72	0,82	0,91	1,00	1,11	1,21	1,32
	1000 - 2000	0,65	0,74	0,82	0,90	1,00	1,09	1,19
	2000-5000	0,59	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,54	0,62	0,69	0,76	0,84	0,91	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ,	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
	КВ. М	<20	20 - 50	50 - 100	100- 300	300 - 500	500-1000	1000>
<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,65	1,78	
20 - 50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,46	1,58	
50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,32	1,42	
100- 300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28	
300 - 500	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,08	1,17	
500-1000	0,61	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00	1,08	
1000>	0,56	0,63	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,19	1,15	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,08	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,11	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,12	1,04	1,14

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,16	1,11	1,27
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,12	1,33

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,13	1,07	1,20

Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,16	1,12	1,24
--	------	------	------

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,85	9,45	16,47
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,89	9,96	19,21

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,44	16,39	24,93
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
ИТОГО	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,44	9,96	12,89
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	25,14	20,44	31,58
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	25,27	20,45	32,44

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,11	1,08	1,18

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	5	3	7

ВЕЛИЧИНА ПОПРАВКИ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Примечание: данная корректировка применима для следующих объектов:

1. Специализированные объекты офисного назначения
2. Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)
3. Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

В целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требуется ремонт» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

ВИД РЕМОНТНЫХ РАБОТ	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, была получена рыночная информация о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний, были выяснены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://www.remof.ru/price.htm	1 500	2 600
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	3 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	http://www.remof.ru/price.htm	4 000	4 633
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 900	
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «теплый пол», различного рода электро-кабеля и прочее обустройство, и оборудование	http://www.remof.ru/price.htm	10 000	10 000
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	8 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	12 000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок «Армстронг», гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://www.remof.ru/price.htm	7 000	6 633
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	6 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
1	Косметический ремонт	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 300	2 540	2 600	5 140
		http://www.or-stroy.ru/remont-kommercheskoi-nidvizhimosti/	2 000			
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	3 250			
		http://mmgservice.ru	1 270			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	3 000			
		https://alpa.pro	3 000			
		http://mos-building.ru/offer/business	1 500			
2	Стандарт	http://www.or-stroy.ru/remont-kommercheskoi-nidvizhimosti/	3 000	4 470	4 633	9 103
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	5 600			
		http://mmgservice.ru	3 420			
		https://alpa.pro	4 800			
		http://mos-building.ru/offer/business	4 500			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	5 500			
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	http://www.remof.ru/price.htm	8 000	10 133	10 000	20 133
		http://xn--1000-j4dr3cii2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 000			
		https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	10 000			
		https://www.gips-montazh.ru/remont-ofisa/otdelka-pomeshhenij.html	9 000			
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	9 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
4	Стандартный капитальный ремонт	https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	4 800	7 260	6 633	13 893
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000			
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	7 000			
		http://mmgservice.ru	5 780			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	12 500			
		https://alpa.pro	9 000			
		http://mos-building.ru/offer/business	6 000			
		http://www.or-stroy.ru/remont-kommercheskoi-nidvizhimosti/	5 000			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{iотд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{iотд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТ- НАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	4 790	-3 963	-9 103	-20 133
Требуется капитальный ремонт	-4 790	0	-8 753	-13 893	-24 923
Стандартная отделка, требуемая косметический ремонт	3 963	8 753	0	-5 140	-16 170
Стандарт	9 103	13 893	5 140	0	-11 030
Люкс	20 133	24 923	16 170	11 030	0

ЧАСТЬ № 3
**«ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ»**

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В АНКЕТАХ

1. Высококласные специализированные объекты складского назначения

НАИМЕНОВАНИЕ*,**	ОПИСАНИЕ
Специализированные объекты складского назначения класса «А»	К классу «А» относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса «А» должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***
Специализированные объекты складского назначения класса «В»	Под складом класса «В» подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса «В» обладают техническим оснащением, ненамного уступающим классу «А»***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** в исключительных случаях к высококласным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов «А» и «В», в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкокласной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

2. Низкокласные объекты производственного и складского назначения

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Низкокласные объекты производственного и складского назначения	В данную группу входят здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов

ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К классу «А» относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса «А» должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***

Под складом класса «В» подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса «В» обладают техническим оснащением, ненамного уступающим классу «А»***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** в исключительных случаях к высококлассным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов «А» и «В», в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкокласной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,09	6,80	12,79
Складские объекты класса «В»	10,45	6,97	14,51

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	8,71	5,06	12,73
Складские объекты класса «В»	8,96	5,50	13,06

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,16	1,07	1,22

3. Классификация объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,19	1,13	1,25

4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	0,98	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

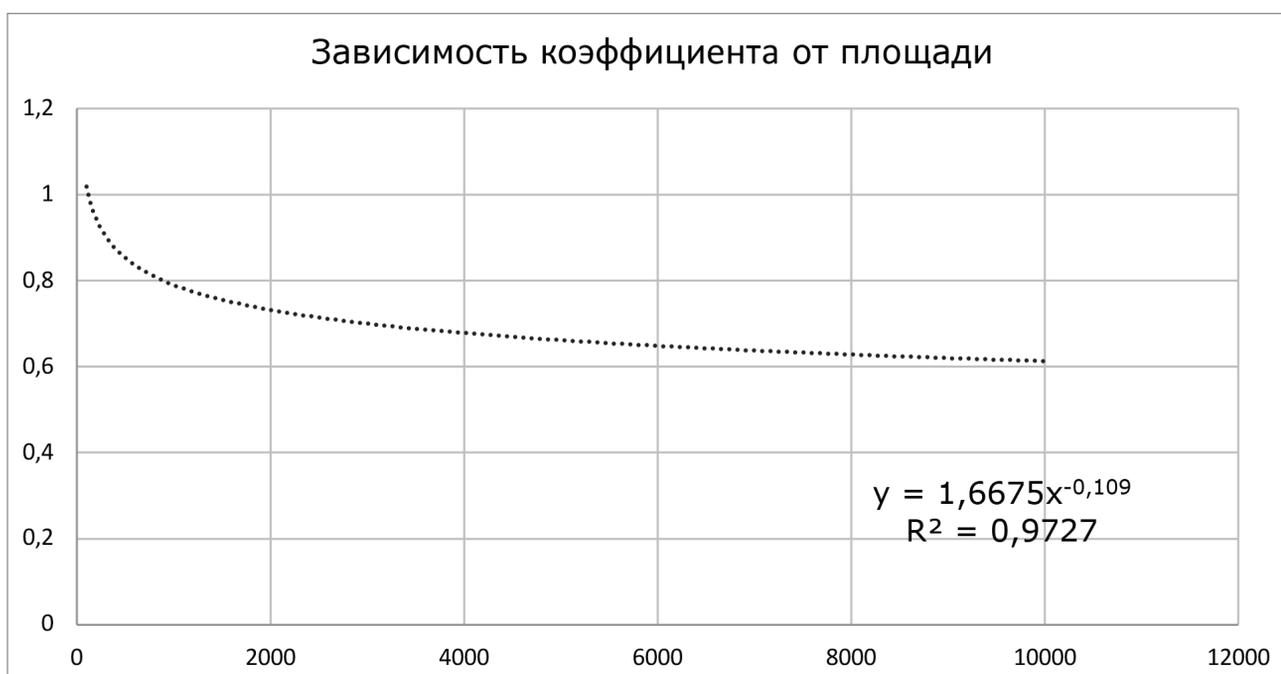
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Общая площадь*

а) Цена предложения

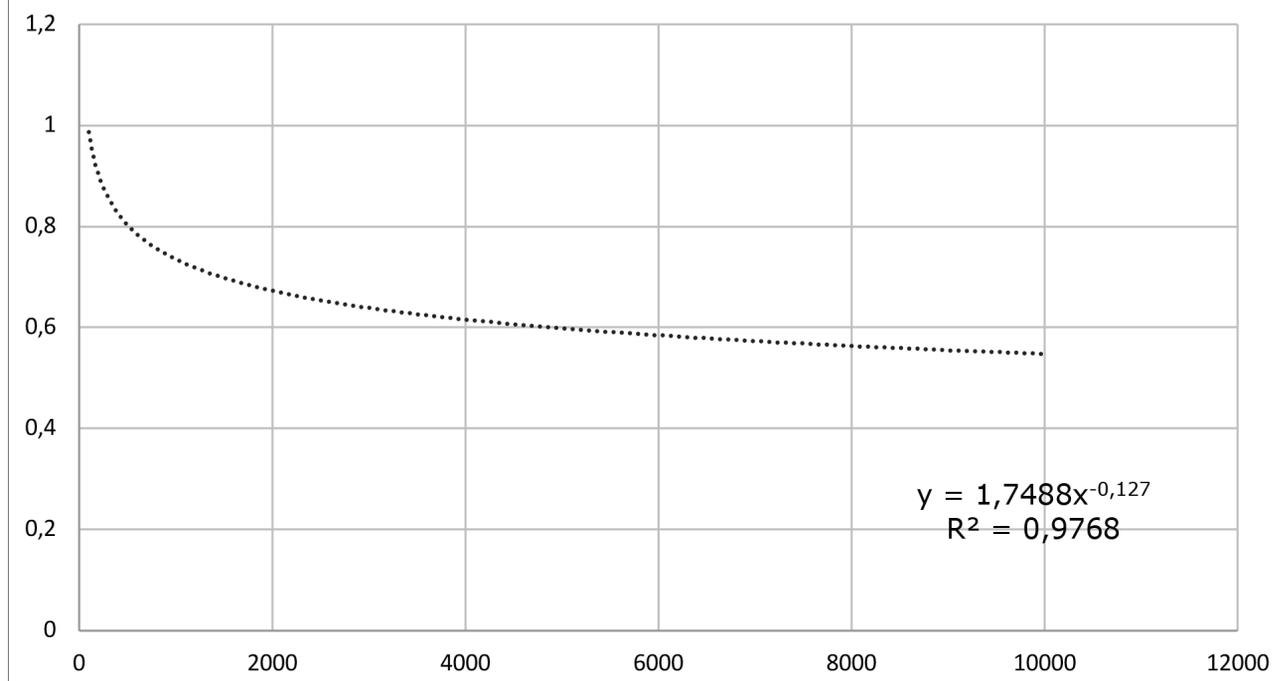
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500- 1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,10	1,22	1,32	1,41	1,54	1,69
	100-500	0,91	1,00	1,11	1,20	1,28	1,40	1,54
	500-1000	0,82	0,90	1,00	1,08	1,16	1,26	1,39
	1000-2000	0,76	0,83	0,93	1,00	1,07	1,17	1,28
	2000-5000	0,71	0,78	0,87	0,93	1,00	1,09	1,20
	5000-10000	0,65	0,72	0,79	0,86	0,92	1,00	1,10
	10000>	0,59	0,65	0,72	0,78	0,83	0,91	1,00



б) Арендная ставка

	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<100	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59	1,70	1,83
	100-250	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46	1,56	1,68
	250-500	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34	1,43	1,54
	500-1000	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,43
	1000-1500	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,23	1,32
	1500-2000	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14	1,24
	2000-5000	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,16
	5000-10000	0,59	0,64	0,70	0,76	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,55	0,59	0,65	0,70	0,76	0,81	0,87	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	0,97	0,90	1,05

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,06	1,05	1,12

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе складского объекта	0,88	0,83	0,92

9. Рабочая высота потолка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м	1,11	1,05	1,15

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,10	1,05	1,15

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,48	1,20	1,66

12. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,67	6,20	11,80
Складские объекты класса «В»	10,32	6,92	11,95

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,33	6,55	11,98
Складские объекты класса «В»	10,53	6,52	12,23

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	21,48	16,75	25,18
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,15	15,23	27,78

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,78	17,21	25,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,11	18,45	26,02

14. Состав операционных расходов

а) Складские объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7

Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	14
ИТОГО	100

б) Складские объекты класса «В»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	24
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	14
ИТОГО	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,42	10,68	13,75
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,23	10,28	13,51

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,96	10,19	13,92
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,79	9,78	14,05

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,43	0,25	0,68
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,30	0,20	0,42

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,25	0,44
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,31	0,18	0,40

18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,62	20,79	30,12
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,14	20,12	28,95

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,06	1,12
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,06	1,14

20. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	5	2	8

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К низкоклассным объектам производственного и складского назначения относятся здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	14,21	8,10	22,07

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,26	10,70	19,70

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,09	1,05	1,21

3. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в г. Москве к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в Московской области при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,07	1,03	1,10

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,16

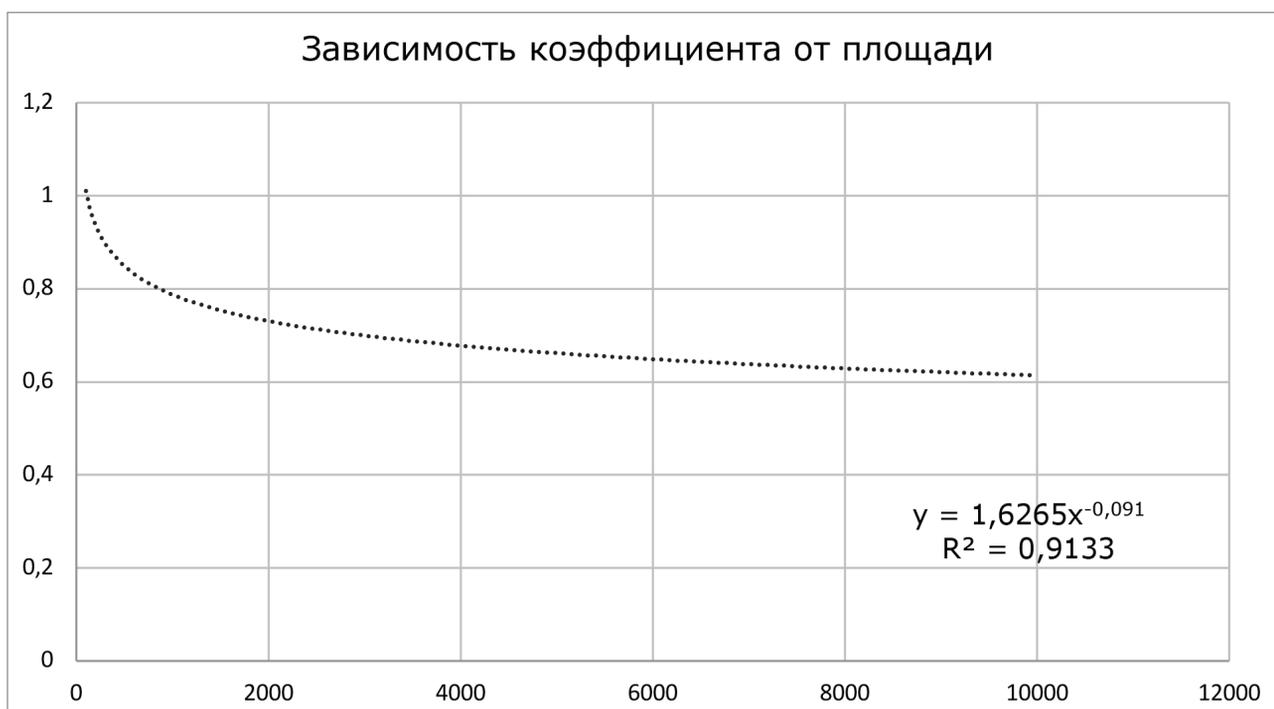
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,07	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,07	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,08	1,06	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Общая площадь*

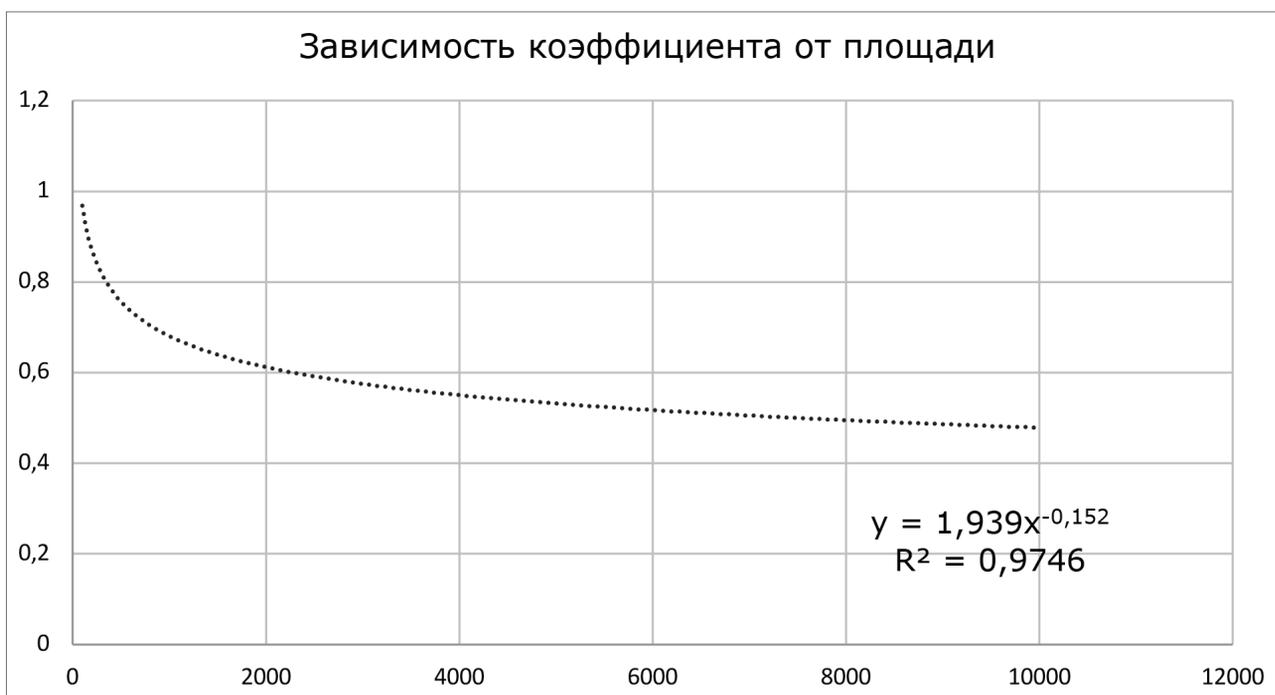
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 500	500- 1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,00	1,07	1,16	1,28	1,39	1,52
	100-500	1,00	1,00	1,07	1,16	1,28	1,39	1,52
	500-1000	0,93	0,93	1,00	1,08	1,20	1,29	1,42
	1000-2000	0,87	0,87	0,93	1,00	1,11	1,20	1,32
	2000-5000	0,78	0,78	0,83	0,90	1,00	1,08	1,19
	5000-10000	0,72	0,72	0,77	0,83	0,93	1,00	1,10
	10000>	0,66	0,66	0,70	0,76	0,84	0,91	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49	1,63	1,76	1,90	2,09
	100-250	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45	1,57	1,70	1,87
	250-500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,53	1,68
	500-1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,53
	1000-1500	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,40
	1500-2000	0,61	0,69	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,28
	2000-5000	0,57	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,19
	5000-10000	0,53	0,59	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,10
	10000>	0,48	0,54	0,60	0,66	0,72	0,78	0,84	0,91	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,20	1,35

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	0,95	0,85	0,98
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	1,42	1,25	1,55

Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из металла и/или профлиста (без утеплителя)	1,27	1,21	1,35
--	------	------	------

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,07	1,04	1,13

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе производственного/складского объекта	0,85	0,80	0,94

9. Рабочая высота потолка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков менее 4,5 м	1,11	1,07	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5 - 8 м	1,12	1,08	1,15

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского комплекса без железнодорожной ветки	1,08	1,05	1,14

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,13	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	0,90	0,83	0,96

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,39	1,15	1,49

13. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,27	8,49	16,24

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,66	7,10	17,51

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,46	18,55	26,12

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,63	17,44	28,50

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	19
ИТОГО	100

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,88	10,50	16,41

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,95	11,18	15,27

17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,48	0,31	0,74
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,25	0,15	0,40

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,31	0,22	0,35
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,25	0,15	0,36

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,22	18,52	26,89
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,32	15,55	25,05

20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,06	1,15
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,06	1,16

21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкоклассных объектов производственного и складского назначения	6	3	9

ЧАСТЬ № 4
«КОРРЕКТИРОВКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ
НА ОСНОВАНИИ ОБРАБОТКИ ПУБЛИЧНОЙ
РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ»

КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА/ОБРАБОТКИ ПУБЛИЧНОЙ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

В рамках настоящего раздела мы впервые предпримем попытку произвести расчет корректирующих коэффициентов/показателей не на основании опроса экспертов, а на основании анализа обширной выборки рыночной информации (цен предложений), представленной в публичном доступе. Для целей подготовки настоящего раздела нами было собрано, проверено и проанализировано свыше 10 000 объявлений по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Московском регионе, размещенных в публичном доступе. Сбор рыночных данных осуществлялся посредством использования программных продуктов и ресурсов Компании FinCase (<http://f-case.ru/>), входящей в группу компаний ABN-Group.

Ценовая информация по стоимости продажи и арендной ставке за 1 кв. м в разрезе основных типов коммерческой недвижимости была сгруппирована по зонам и подзонам (в соответствии с информацией, представленной в таблице ниже) местоположения на территории г. Москвы в пределах МКАД. Обозначив за единицу подзоны с наивысшей ценой предложения по продаже и аренде, были высчитаны корректировки на местоположение по отношению к этим подзонам (в связи с тем, что для некоторых зон не удалось собрать ценовую информацию, коэффициенты местоположения для таких зон не определялись):

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА				МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ			
Офисные	аренда	1				0,93			
	продажа	1				0,93			
Торговые	аренда	1				0,95			
	продажа	1				0,93			
Производственно-складские	аренда	1							
	продажа	1							
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,83	0,73	0,77	0,71	0,72	0,89	0,84	0,88
	продажа	0,84	0,73	0,78	0,68	0,69	0,88	0,87	0,87
Торговые	аренда	0,84	0,72	0,67	0,69	0,74	0,91	0,87	0,89
	продажа	0,81	0,69	0,65	0,63	0,71	0,88	0,85	0,85
Производственно-складские	аренда	0,92	0,97	0,87	0,85	0,85	0,86	0,89	0,95
	продажа	0,87	0,87	0,84	0,87	0,82	0,87	-	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И ЧТК							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,65	0,58	0,65	0,53	0,61	0,69	0,68	0,66
	продажа	0,68	0,61	0,66	0,55	0,58	0,73	0,71	0,72
Торговые	аренда	0,64	0,61	0,62	0,52	0,63	0,70	0,68	0,59
	продажа	0,64	0,58	0,61	0,50	0,60	0,70	0,66	0,66
Производственно-складские	аренда	0,87	0,87	0,84	0,83	0,82	0,82	0,87	0,85
	продажа	0,80	0,78	0,72	0,77	0,76	0,80	0,80	-

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,55	0,48	0,55	0,46	0,50	0,58	0,57	0,58
	продажа	0,57	0,53	0,54	0,47	0,48	0,61	0,59	0,60
Торговые	аренда	0,52	0,55	0,50	0,48	0,56	0,57	0,61	0,53
	продажа	0,51	0,52	0,49	0,47	0,51	0,54	0,60	0,52
Производственно-складские	аренда	0,84	0,85	0,76	0,81	0,80	0,81	0,83	0,84
	продажа	0,74	0,73	0,72	0,73	0,72	0,83	0,81	0,76

ПРИМЕЧАНИЕ 1: для ценовых зон «между ТТК и ЧТК» и «между ЧТК и МКАД» разделение на подзоны осуществляется в соответствии с принадлежностью к соответствующему административному округу, для ценовой зоны «между Садовым кольцом и ТТК» привязка осуществляется в соответствии с соответствующим направлением (данная особенность обусловлена тем обстоятельством, что часть объектов из рассматриваемой ценовой зоны попадает в ЦАО).

ПРИМЕЧАНИЕ 2: местоположение ЧТК на карте г. Москвы определяется в соответствии с публичной информацией о плановом местоположении рассматриваемой автодороги